

## **Spektakulärer Fernblick I Westterrasse I 3 Zimmer I U6 vor dem Haus I Billa Plus**



Westterrasse

**Objektnummer: 1501**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wexstraße 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	184,92 €
Heizkosten:	85,48 €
USt.:	35,59 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin ZAHLE**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 664 52 29 776

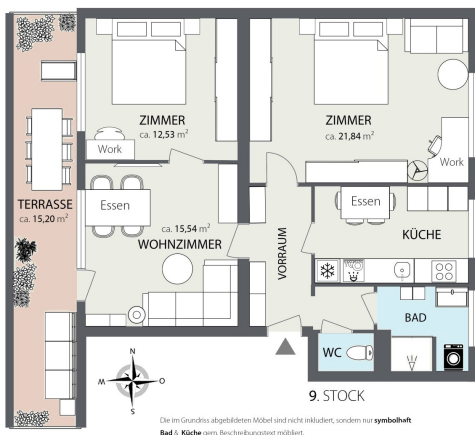


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

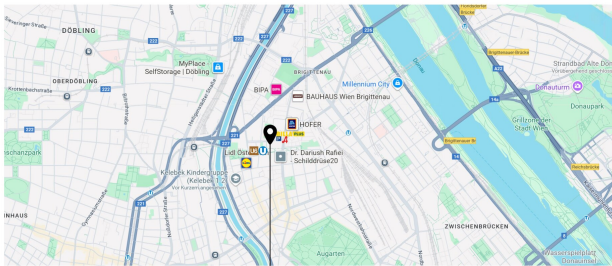
Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN

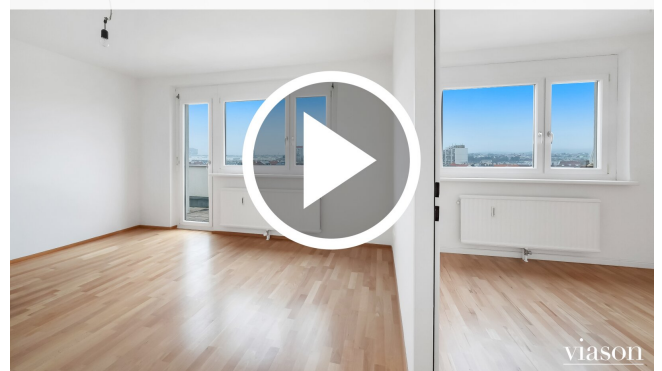






Apartment

VIDEO – auf Anfrage | on request.



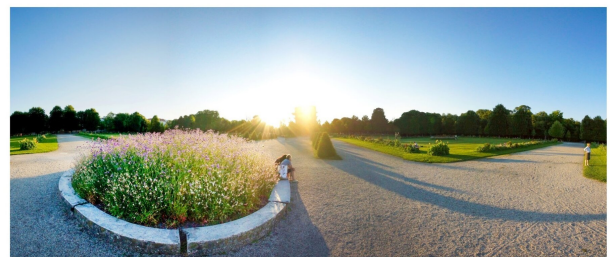




Enjoy Alte Donau



Enjoy Donauinsel



Enjoy Augarten



**BILLA PLUS**

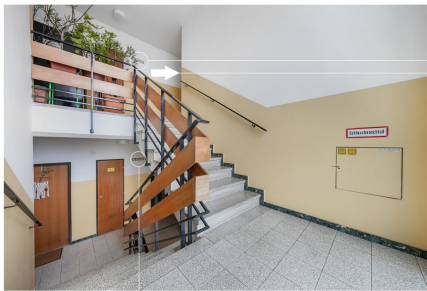


Apartment





Apartment



...18 Stufen in den 9. Stock  
...hier gehts zu Ihrer neuen  
Wohnung (Pfeil)

Der Lift führt in den 8. Stock













VIDEO

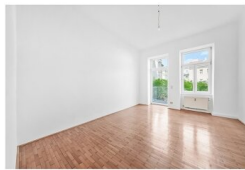


3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS











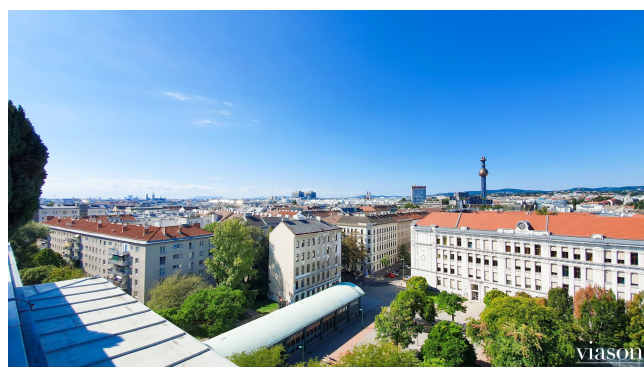
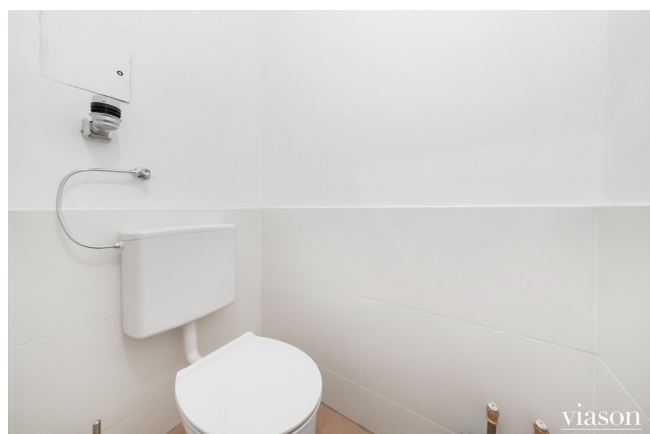








Blick Badezimmer





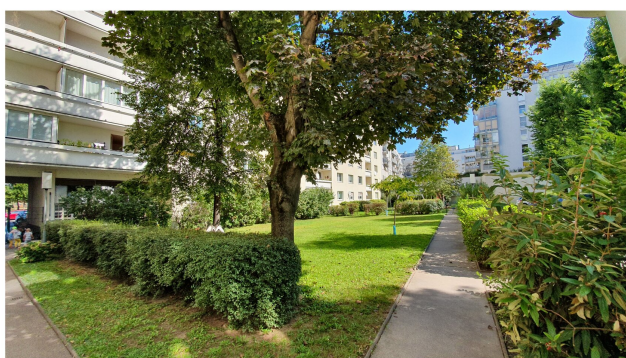




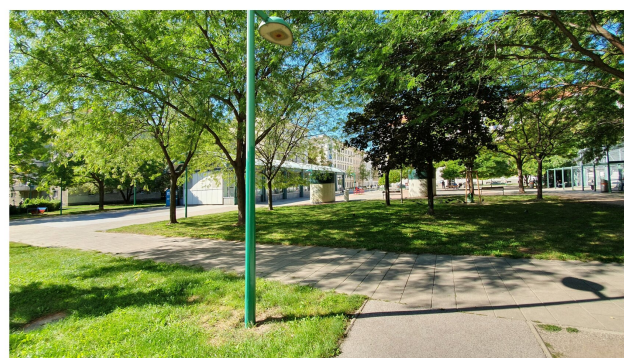








Zugang zum Haus



U6 Jägerstraße - direkt vor dem Haus





viason

viason  
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at
viason

viason  
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- NR.1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

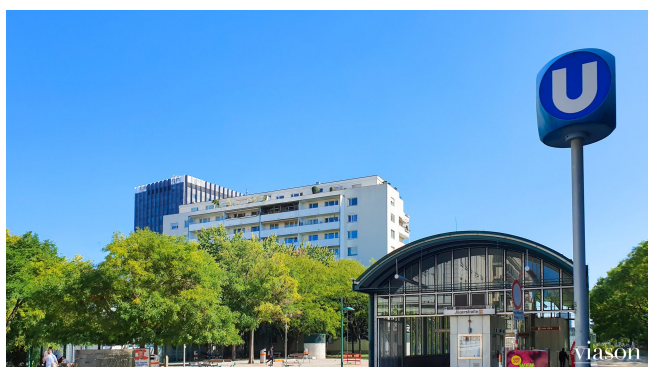
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 302 23 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien
viason









Außenrollläden



VIDEO - Gegensprechanlage



E-Sicherungskasten



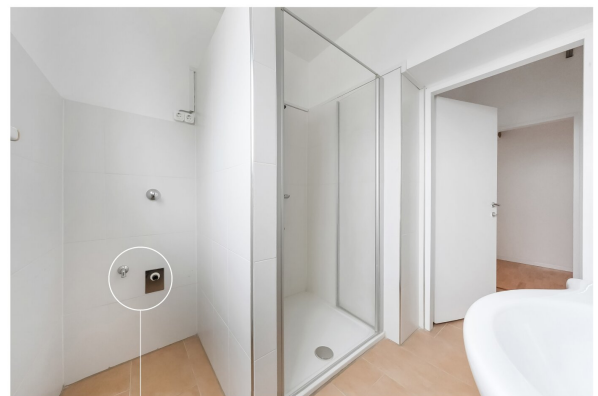




Außenrollläden



Kurbel für  
Außenrollladen  
Teilweise elektrisch



Waschmaschinenanschluss im Bad



Innenjalousien



Lift



Waschküche





Bügelraum



Fahrradraum



Großes Kellerabteil mit ca. 3,22 m<sup>2</sup>



Post Paket Empfangsboxen - 6 Stufen zum Lift



Allgemeine Parkgarage gleich neben dem Haus







Enjoy Alte Donau



Enjoy your sundowner at Augarten...



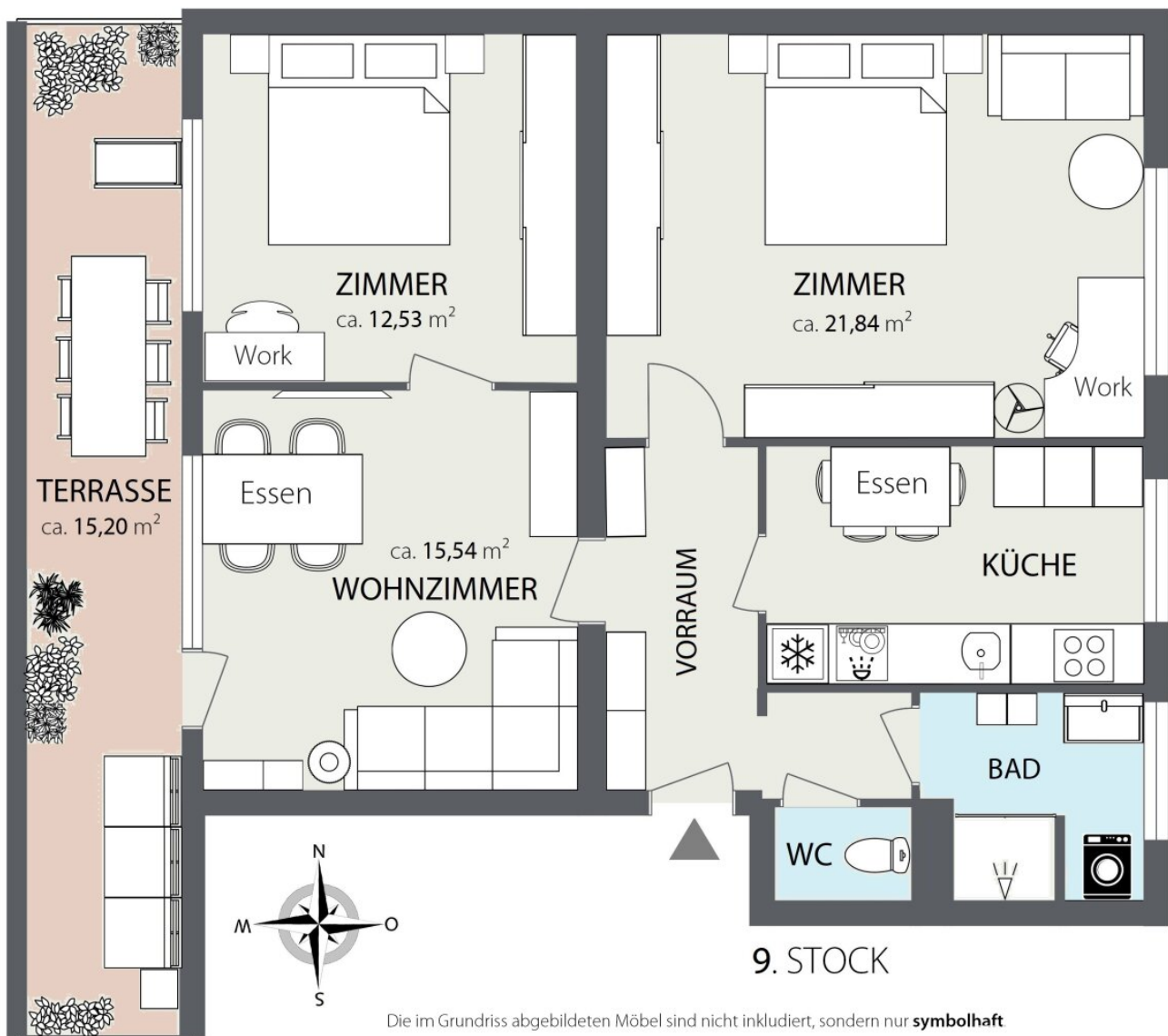
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



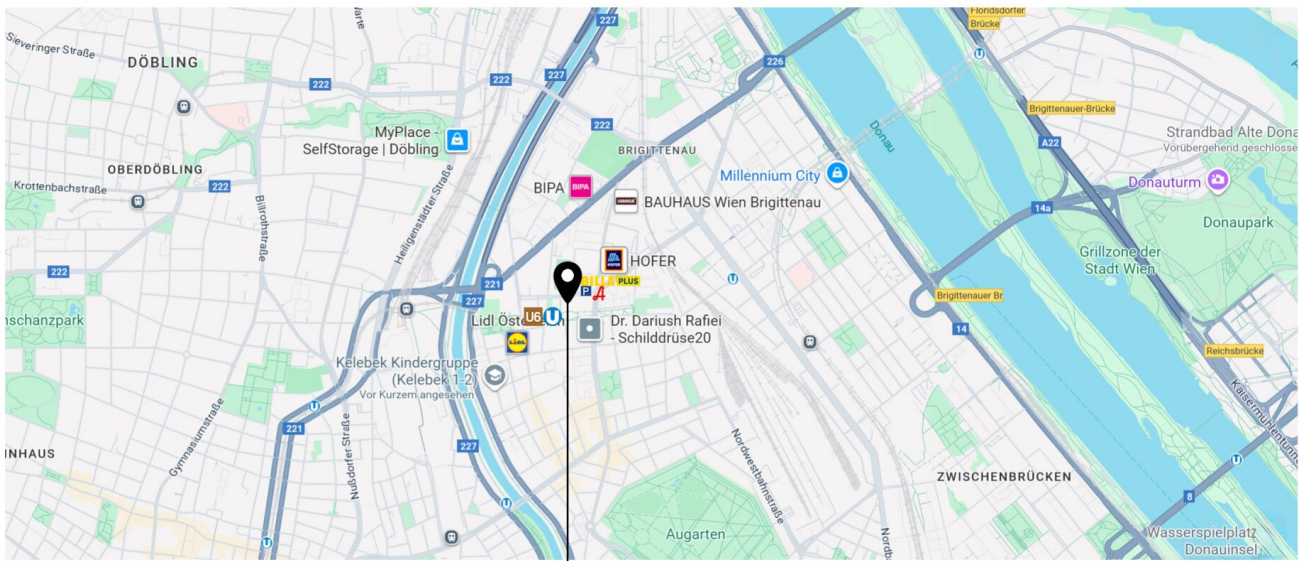


Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur **symbolhaft**  
**Bad & Küche** gem. Beschreibungstext möbliert.









Apartment





VIDEO

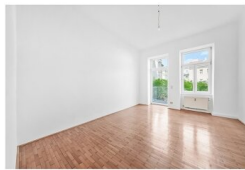


3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*





**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



*Scan me!*

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: WEXSTRASSE 22 | 1200 WIEN | NEUBAU**

**SPEKTAKULÄRER, "KOPF FREI MACHENDER" FERNBLICK** für alle Fernblicker, Ausblicker und Überblicker...

**GERÄUMIGE 3-ZIMMERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS MIT TERRASSE IM 20. BEZIRK**

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxes sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

viason immobilien: Sie arbeiten mit der **Nr. 1** laut Makler-Empfehlung.at:



<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Sie sind auf der Suche nach einer **hellen 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & FERNBLICK sowie Top-Verkehrsanbindung bei der U6 Jägerstraße**? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein!

Diese gut geschnittene **Dachgeschosswohnung** befindet sich im **9. Stock** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren **schönen Ausblick**, eine **westseitige Terrasse** sowie eine **ausgezeichnete Infrastruktur**.

Der Zugang zum Haus ist komfortabel: vom Erdgeschoss sind es nur wenige Stufen zum Lift (6 Stufen). Der Lift führt bis in den **8. Stock**, von dort gelangt man über das Stiegenhaus eine Etage (18 Stufen) höher zur Wohnung im Dachgeschoss.

### **Wohnfläche & Raumaufteilung**

Die Wohnung verfügt über ca. **71,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

- Gemütliches **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **westseitige Terrasse** (ca. **15,20 m<sup>2</sup>**)
- **Separate Küche**
- **Zwei Schlafzimmer** mit Fernblick
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**

- **Vorraum**

## **Ausstattung & Zustand**

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand:

- **2-fach-Isolierglasfenster mit Innenjalousien und Außen-Rollläden**
- **Neu verlegter Buchen-Parkettboden** in Vorraum, Wohn- und Schlafzimmern
- **PVC-Boden** in der Küche
- **Fliesen** in Bad, WC

Die **neue weiße Küche** ist vollständig ausgestattet mit:

Kühl- und Gefrierschrank, Induktions-Herd, Geschirrspüler, Abwasch sowie Dunstabzug.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt.

Ein **Kellerabteil** (ca. **3,22 m²**) zur Nutzung ist vorhanden. Eine **Waschküche**, ein **Bügelraum**



und ein **Fahrradraum** stehen den Eigentümern zur Nutzung zur Verfügung.

Ein **Autoabstellplatz** ist der Wohnung nicht zugeordnet. In der nahegelegenen **Tiefgarage Wexstraße** besteht jedoch die Möglichkeit, einen Stellplatz um ca. **EUR 118,– pro Monat**, je nach Verfügbarkeit, anzumieten.

### **Betriebskosten (per 01.01.2026)**

- Betriebskosten inkl. Rücklagen und USt: ca. **EUR 288,29 pro Monat**
- Heizungskosten inkl. USt: ca. **EUR 102,58 pro Monat**
- Stromkosten je nach Verbrauch

### **Lage & Umgebung**

#### **Verkehrsanbindung:**

- **ca. 1 Gehminute** zur **U6 Jägerstraße**
- **ca. 2 Gehminute** zu den Straßenbahnen **5, 12, 31**

- **ca. 2 Gehminuten** zum **Bus 5B**
- mit der **Straßenbahn 5** oder **12** in **4 Stationen** zur **U4 Friedensbrücke**
- mit dem **Bus 5B** in 6 Stationen zur **U2 Taborstraße**
- mit dem **Bus 5B** in 10 Stationen zum **Praterstern U1**

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- ca. 3 Gehminute Billa-Plus-Markt
- ca. 3 Gehminuten Spar-Markt
- ca. 5 Gehminuten Penny-Markt
- ca. 6 Gehminuten Lidl-Markt
- ca. 3 Gehminute Arkaden Apotheke

#### **Naherholungsgebiete:**

- ca. 1 Gehminute Hugo-Gottschlich-Park
- ca. 3 Gehminuten Anton-Kummerer-Park
- ca. 7 Gehminuten Donaukanal
- ca. 15 Gehminuten Augarten

## HIGHLIGHTS

- **ABSOLUT TOLLER WEIT- & FERNBLICK**
- **DIREKT NEBEN DER U-BAHNSTATION U6 Jägerstraße**
- **KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **KÜCHE MIT FENSTER**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

## INFOS ZUR WOHNUNG



- **LAGE:** Wexstraße 22 I 1200 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 399.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gepflegt
- **BEZIEHBAR:** Sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **71,75** m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. **15,20** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 9. Stock (zum Lift sind es 6 Stufen, der Lift führt bis in den 8.Stock, 1 Stock höher (18 Stufen) liegt die Wohnung
- **NEUBAU:** Ja – ca. 1972
- **ZIMMER:** 3
- **LIFT:** Ja und Stufen
- **BARRIEREFREI:** Nein
- **KLIMAANLAGE:** Nein
- **GARAGENPLATZ:** Parkhaus in der Wexstraße Bestin-Parking, je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **KÜCHE:** Ja – Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten wie ein Geschirrspüler, ein

Induktions-Herd samt Dunstabzugshaube, ein Kühl- und Gefrierschrank sowie eine Abwasch

- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschtisch samt Spiegel und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- **SEPARATES WC:** Ja
- **VORRAUM:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja, im Badezimmer
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **BÜGELRAUM:** Ja
- **FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. **3,22 m<sup>2</sup>**
- **BÖDEN:** Buchenparkett, PVC-Boden, Fliesen
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,56 m**
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Fernwärme
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung

- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja – mit Video
- **HWB:** 50,5 kWh/m²a - **fGEE:** 1,40
- **KLASSE:** C - C

## **KAUFPREIS & NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 399.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragsserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2026** (Vorschreibung bereits für 2026)



- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 153,60** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **AUFZUGSKOSTEN:** ca. **EUR 31,32** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 84,88** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 18,49** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 288,29** pro Monat

**MONATLICHE HEIZKOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2026** (*Vorschreibung bereits für 2026*)

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 85,48** pro Monat
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 17,10** pro Monat
- **GESAMT BRUTTO:** ca. **EUR 102,58** pro Monat (*inkl.USt.*)

**Zzgl. Stromkosten** Wohnung: je nach Verbrauch

**Reparaturrücklage angespart per 11.12.2025:** EUR 430.000,-

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <125m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <225m

Universität <775m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <675m

Bank <675m

Post <675m

Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap